

Arrêté N° 2025 04695 VDM

SDI 24/0581 - ARRÊTÉ DE MISE EN SÉCURITÉ
34 RUE VILLENEUVE - 13001 MARSEILLE

Nous, Maire de Marseille,

Vu l'article L 2131-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 511-1 et suivants ainsi que les articles L 521-1 à L 521-4 du Code de la construction et de l'habitation (cf. annexe 1),

Vu les articles R 511-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,

Vu l'article 879-II du Code général des impôts,

Vu l'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 et le décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020,

Vu l'arrêté n° 2023_01497_VDM du 23 mai 2023 portant délégation de fonctions à Monsieur Patrick AMICO, adjoint en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne,

Vu le rapport de recherche de fuite établi par l'entreprise [REDACTED], en date du 8 janvier 2024,

Vu le courrier d'information préalable à l'engagement de la procédure de mise en sécurité prévu par les articles L511-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, notifié en date du 9 août 2024 au syndic, le cabinet [REDACTED] faisant état des désordres affectant l'immeuble sis 34 rue Villeneuve - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu le rapport de visite dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 16 juillet 2024 et notifié en date du 9 août 2024 au syndic, le cabinet [REDACTED] portant sur les désordres constructifs et les dysfonctionnements des équipements communs susceptibles d'entraîner un risque pour le public dans l'immeuble sis 34 rue Villeneuve - 13001 MARSEILLE 1ER,

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 5 septembre 2024,

Vu le rapport technique de vérification des réseaux établi en date du 30 octobre 2024 par l'entreprise [REDACTED]

Vu le rapport de diagnostic établi par Monsieur [REDACTED] en date du 20 décembre 2024,

Vu le rapport de visite complémentaire dûment établi par les services de la Ville de Marseille en date du 12 décembre 2025 concernant l'immeuble sis 34 rue Villeneuve - 13001 MARSEILLE 1ER,

Considérant l'immeuble sis 34 rue Villeneuve - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 802A, numéro 0124, quartier Chapitre, pour une contenance cadastrale de 1 are et 78 centiares, appartenant, selon nos informations à ce jour, au syndicat des copropriétaires ou à ses ayants droit,

Considérant que le représentant du syndicat des copropriétaires de l'immeuble est le cabinet [REDACTED]

Considérant que, lors de la visite technique en date du 11 juillet 2024, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Caves de l'immeuble situées au rez-de-chaussée, accessibles depuis le hall d'entrée :

- État dégradé de la structure en bois du plancher haut, partiellement étayé, avec risque de rupture des ouvrages, de chute de personnes et de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux humides :

- État dégradé et fuite active de la colonne principale de descente des eaux usées de l'immeuble, associé à la présence d'eau stagnante souillée sur le sol de la cave, et à une humidité importante (66,6 %) du mur mitoyen situé entre les immeubles sis aux n°32 et 34 rue Villeneuve, avec risque de fragilisation des maçonneries porteuses de l'immeuble et de chute de matériaux sur les personnes,
- État dégradé et fuite active de la colonne principale de descente des eaux usées de l'immeuble, associé à un écoulement et une stagnation d'eaux souillées vers l'immeuble mitoyen sis 32 rue Villeneuve avec risque de fragilisation des maçonneries porteuses mitoyennes et de chute de matériaux sur les personnes,
- Absence de drainage et d'évacuation des eaux pluviales suffisante sur la terrasse du logement au premier étage droit côté cour (située au dessus du local commercial et de sa cave au rez-de-chaussée), associé à un revêtement de sol fissuré, avec risque d'infiltrations d'eaux du plancher bas, de dégradation de la structure du plancher et de chute de matériaux sur les personnes,

Sécurité incendie :

- Présence de déchets et encombrants dangereux (bouteilles de gaz) dans la cave de l'immeuble située au rez-de-chaussée, accessible depuis le hall d'entrée, représentant un potentiel calorifique élevé, avec risque de propagation d'incendie dans l'immeuble, et un risque d'obstacle à une bonne évacuation des personnes des parties communes,

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, transmis en date du 5 septembre 2024, recommande fortement le recours à des hommes de l'art (architecte du patrimoine et/ou bureau d'étude spécialisé dans les structures du bâti ancien) pour établir les préconisations concernant cet immeuble du Site Patrimonial Remarquable, et précise que les préconisations techniques devront intégrer la protection des éléments de modénature, décors, gypseries, tomettes, escalier et ferronneries anciennes qui font le caractère du bâti ancien marseillais.

Considérant que le rapport de recherche de fuites établi en date du 8 janvier 2024 par l'entreprise [REDACTED] met en évidence un défaut d'étanchéité de la colonne principale de descente des eaux usées de l'immeuble et une obstruction complète du réseau d'évacuation horizontal au sol,

Considérant que, les travaux de débouchage du réseau et du siphon de pied de l'immeuble sis 34 rue de Villeneuve, réalisés en date du 30 octobre 2024 par l'entreprise [REDACTED] ont permis de stopper la stagnation d'eaux souillées dans le garage mitoyen situé au rez de chaussée de l'immeuble mitoyen sis 32 rue de Villeneuve,

Considérant que, le rapport technique de vérification complémentaire des réseaux établi en date du 30 octobre 2024 par l'entreprise [REDACTED] mentionne la présence de fissures sur le réseau horizontal général de l'immeuble sis 34 rue de Villeneuve,

Considérant que la visite technique complémentaire des services municipaux en date du 12 décembre 2025 a permis de constater :

- la réalisation des travaux de débarras des caves du rez-de-chaussée accessibles depuis le hall d'entrée de l'immeuble,
- que le plancher haut des caves accessibles depuis le hall d'entrée de l'immeuble au rez-de-chaussée est une mezzanine de stockage attenante au local commercial situé au rez-de-chaussée côté rue,
- l'absence de continuité structurelle entre le plancher haut du rez-de-chaussée de l'immeuble, et le plancher haut de la mezzanine susvisée,

Considérant que, lors de la visite technique complémentaire en date 12 décembre 2025, les désordres constructifs et dysfonctionnements des équipements communs suivants ont été constatés :

Terrasse du logement au 1er étage droit côté cour (au-dessus du local commercial) :

- Absence de drainage et d'évacuation des eaux pluviales sur la terrasse, associée à un revêtement de sol fissuré, engendrant des infiltrations d'eau et un début de corrosion des aciers du plancher haut du local commercial au rez-de-chaussée, avec risque de dégradation structurelle du plancher, et de chute de matériaux sur les personnes,

Réseaux humides :

- État dégradé et fuite active de la colonne principale de descente des eaux usées de l'immeuble, impactant le pied du mur mitoyen entre les immeubles sis 34 et 32 rue de Villeneuve, et délitement des enduits constaté en pied de mur mitoyen côté numéro 32 rue de Villeneuve, avec risque de fragilisation des maçonneries porteuses de l'immeuble et de chute de matériaux sur les personnes,

Courette du local commercial au rez-de-chaussée :

- Obstruction de la crapaudine d'évacuation des eaux pluviales, avec risque de stagnation d'eau, de fragilisation des maçonneries porteuses de l'immeuble et de chute de matériaux sur les personnes,

Considérant que, compte tenu des désordres constatés sur la descente des eaux usées susvisée, il y a lieu de vérifier l'état des maçonneries du mur mitoyen situé entre les immeubles sis aux numéros 34 et 32 rue de Villeneuve - 13001 MARSEILLE, au niveau des caves en sous-sol, lesquelles sont accessibles depuis le local commercial situé au rez de chaussée de l'immeuble sis 34 rue de Villeneuve - 13001 MARSEILLE,

Considérant que, faute d'accès, les caves situées au sous-sol de l'immeuble sis 34 rue de Villeneuve n'ont pas pu être visitées lors de la visite complémentaire des services municipaux en date du 12 décembre 2025,

Considérant, que les copropriétaires n'ont pas pris l'ensemble des dispositions nécessaires pour mettre fin durablement au danger,

Considérant que, du fait du risque avéré pour le public en raison des désordres portés sur le rapport de visite susvisé, il convient d'ordonner la réparation définitive de l'immeuble en cause,

ARRÊTONS

Article 1

L'immeuble sis 34 rue Villeneuve - 13001 MARSEILLE 1ER, parcelle cadastrée section 802A, numéro 0124, quartier Chapitre, pour une contenance cadastrale de 1 are et 78 centiares appartient, selon nos informations à ce jour, au syndicat de copropriétaires dénommé SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE sis 34 rue Villeneuve - 13001 MARSEILLE 1ER, personne morale créée par l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, ayant son siège 34 rue Villeneuve - 13001 MARSEILLE 1ER.

Le syndicat de copropriétaires est représenté par son syndic en exercice, le cabinet

Les parties communes de l'immeuble désigné appartiennent au syndicat des copropriétaires tant aux termes de l'article 16 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui lui confère, de droit, la propriété des parties communes générales qu'aux termes de l'acte de règlement de copropriété.

Les copropriétaires ou leurs ayants droit de l'immeuble sis 34 rue Villeneuve - 13001 MARSEILLE 1ER, identifiés au sein du présent article, sont mis en demeure, **sous un délai maximal de 4 mois à compter de la notification du présent arrêté**, de mettre fin durablement à tout danger en réalisant les travaux de réparation définitifs et mesures listés ci-dessous, **avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location** :

- Missionner un **homme de l'art qualifié** (bureau d'études techniques, ingénieur, architecte ou entreprise qualifiée) afin de réaliser **un diagnostic des désordres** précédemment constatés et **établir les préconisations techniques** nécessaires aux travaux de réparation définitive ou de démolition, puis assurer **le bon suivi des travaux**, dont notamment :
 - Faire vérifier l'état des réseaux humides communs de l'immeuble et réparer les ouvrages impactés, notamment la descente principale des eaux usées, et le réseau horizontal enterré,
 - Vérifier l'état des maçonneries du mur mitoyen situé entre les immeubles sis aux numéros 34 et 32 rue de Villeneuve, au niveau des caves en sous sol, accessibles depuis le local commercial situé au rez de chaussée de l'immeuble sis 34 rue de Villeneuve, et réparer les ouvrages dégradés,
 - Assurer la bonne gestion des eaux usées et pluviales de l'immeuble,
 - Assurer la bonne étanchéité de la terrasse du logement au premier étage côté cour et réparer les ouvrages dégradés,
- Réparer les désordres supplémentaires éventuels relevés ultérieurement lors du diagnostic établi par l'homme de l'art, si ces derniers présentent un risque pour les occupants ou pour les tiers,
- Exécuter tous les travaux annexes des mesures de sécurité prescrites ci-dessus nécessaires à la solidité et à la stabilité des ouvrages,
- S'assurer que les travaux induits ont bien été réalisés (équipements sanitaires, menuiseries, garde-corps, etc....).

Article 2

Si les travaux nécessaires pour remédier au danger rendent temporairement inhabitable tout ou partie de l'immeuble sis 34 rue Villeneuve - 13001 MARSEILLE 1ER, tout ou partie de celui-ci pourra être interdit à toute occupation et utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux de réparation définitifs suivant le planning prévisionnel de travaux établi par l'homme de l'art missionné.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent correspondant aux besoins des occupants ou leur relogement ou de contribuer au coût correspondant dans les conditions prévues à l'article L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Cette obligation doit être assurée et ce, jusqu'à réintégration dans les lieux, après réalisation des travaux mettant fin durablement à tout danger. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'assurer le relogement des occupants. Cette obligation est alors satisfaite par la présentation à l'occupant de l'offre d'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités. L'occupant évincé reçoit également une indemnité d'un montant égal à trois mois de son nouveau loyer, destinée à couvrir ses frais de réinstallation.

A défaut, pour les propriétaires d'avoir assuré cet hébergement provisoire (ou le relogement), celui-ci sera assumé par la ville de Marseille à leur frais.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra s'assurer de la neutralisation des fluides alimentant l'immeuble (eau, gaz, électricité) en faisant les démarches nécessaires auprès des copropriétaires et opérateurs concernés.

Si les travaux à réaliser se situent aux abords ou impactent directement ces ouvrages électriques, le représentant légal de l'immeuble devra demander une protection de chantier en adressant un mail à : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

En cas de travaux rendant inhabitable tout ou partie de l'immeuble, et seulement si la colonne montante électrique est endommagée, après réalisation des travaux levant tout risque structurel dans l'immeuble, le représentant légal de l'immeuble devra demander un diagnostic auprès d'Enedis, gestionnaire de ladite colonne en adressant un mail à l'adresse suivante : **pads-cme-arrete-peril@enedis.fr**.

En cas de travaux rendant inhabitable tout l'immeuble, s'agissant de l'électricité, le représentant légal de l'immeuble devra demander auprès du fournisseur d'électricité des parties communes une **séparation de réseau** en précisant qu'il s'agit de la mise hors tension d'un immeuble pour la mise en sécurité du chantier.

Article 3

Les locaux vacants ne peuvent être ni loués, ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

Article 4

Le cas échéant, les copropriétaires doivent informer la Direction du logement et de la lutte contre l'habitat indigne, sise 13 boulevard de Dunkerque - 13002 MARSEILLE (courriel : **suivi-hebergement@marseille.fr**), des offres d'hébergement faites aux locataires et des dates prévues d'occupation de ces logements temporaires (date d'entrée et durée prévisionnelle) en fournissant ces propositions et la preuve de leur remise effective aux occupants, ainsi que les réponses de ces derniers.

Article 5

Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L521-1 à L521-3-2 du Code de la construction et de l'habitation reproduits en annexe.

La protection des occupants prévue aux articles précités est effective, notamment la suspension du loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation d'un local ou d'une installation, qu'il ou elle soit à usage d'habitation, professionnel ou commercial, des occupants (évacués ou non) tant que la mainlevée totale de l'arrêté de mise en sécurité n'est pas prononcée.

Article 6

A l'achèvement des travaux, une attestation de fin de travaux devra être établie par l'homme de l'art désigné se prononçant sur la parfaite réalisation des travaux de réparation des désordres listés dans le présent arrêté et mettant durablement fin à tout danger. Ce document sera à transmettre au service Sécurité des Immeubles de la Ville de Marseille qui procédera alors à une visite de constat. Le Maire prendra acte de l'exécution de ces mesures et prononcera la mainlevée du présent arrêté.

Article 7

A défaut par les copropriétaires mentionnés à l'article 1 ou leurs ayants droit de respecter les injonctions du présent arrêté dans les délais prescrits, la commune pourra procéder d'office à la réalisation desdits travaux aux frais des copropriétaires défaillants dans les conditions prévues à l'article L511-16 du Code de la construction et de l'habitation.

La non exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose les propriétaires mentionnés à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L511-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Si les études ou l'exécution des travaux d'office font apparaître de nouveaux désordres en lien direct avec les prescriptions énoncées dans l'article 1 du présent arrêté, la commune se réserve le droit d'engager les travaux nécessaires pour y remédier, aux frais des copropriétaires défaillants.

La créance résultant de ces travaux est récupérable comme en matière de contributions directes.

Si les études et/ou l'exécution des travaux d'office font apparaître l'incompatibilité d'exécution des travaux en site occupé, tout ou partie de l'immeuble sera alors interdit d'occupation et d'utilisation. Les personnes mentionnées à l'article 1 seront tenues d'assurer l'hébergement provisoire décent tel qu'indiqué dans l'article 2 du présent arrêté.

Article 8

Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L511-22 ainsi que par les articles L521-4 et L111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1.

Article 9

Le présent arrêté sera notifié sous pli contre signature ou par tout autre moyen conférant date certaine à la réception, au syndic de l'immeuble tel que mentionné dans l'article 1 du présent arrêté. Celui-ci le transmettra aux propriétaires, aux ayants droit éventuels, **ainsi qu'aux occupants.**

Article 10

Le présent arrêté sera affiché en Mairie de secteur et sur la porte de l'immeuble.

Article 11

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier du service de publicité foncière de MARSEILLE 3, dont dépend l'immeuble. Cette publication ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor public, conformément à l'article L511-12 du livre V du Code de la construction et de l'habitation et sera exonéré de la contribution de sécurité immobilière en application de l'article 879-II du Code général des impôts.

Article 12

Le présent arrêté sera transmis au Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, à la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, à la Direction de la Voirie, au Bataillon de Marins Pompiers, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement, et au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du lieu de situation de l'immeuble.

Article 13

Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Directeur Départemental de la Sécurité Publique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 14

En cas de travaux rendant inhabitables tout ou partie de l'immeuble et pour faire appliquer l'interdiction prévue dans le présent arrêté, la Ville de Marseille pourra recourir en tant que de besoin, au concours de la force publique, ainsi que pour toutes visites jugées nécessaire.

Article 15

Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification d'un recours gracieux devant le Maire.

Le présent arrêté peut faire l'objet de recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou dans un délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.

Le tribunal administratif peut être saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr.

Patrick AMICO

Monsieur l'Adjoint en charge de la
politique du logement et de la lutte contre
l'habitat indigne

Signé le :

Signé électroniquement par : Patrick AMICO

Date de signature : 22/12/2025

Qualité : Patrick AMICO